



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

**Anonymisierte Kurzfassung  
Gutachten über den Verkehrswert**

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**Innen- und Außenbesichtigung möglich!**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Gutachten Nr.</b>	GGA23-344
<b>GZ-Nr.</b>	<b>2 K 42/23</b>
<b>Objektart</b>	Doppelhaushälfte mit Garagenanteil
<b>Objektadresse</b>	Henry-Goffard-Straße 13 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Tag Ortstermin</b>	14. November 2023
<b>Qualitätsstichtag</b>	14. November 2023
<b>WE-Stichtag</b>	14. November 2023



**Datum** 5. Dezember 2023

**Verkehrswert 429.000 €** (ohne Abt. II = lastenfrei, ohne Zubehör)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6  
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 – 666  
Fax +49 (96 21) 96 03 – 668  
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42  
E-Mail info@sv-ploessl.de  
Internet www.sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg  
für Oberpfalz / Kelheim  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer der  
TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der  
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE4276069611000048887

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA23-344
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	<b>2 K 42/23</b>
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftragsdatum</b>	29. August 2023
<b>Objektadresse</b>	Henry-Goffard-Straße 13 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung</b>	14. November 2023
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nrn.	1878/21
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	281 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	(1): DHH: ~ 2019 (2): Garagenanteil: ~ 2019
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 4 Jahre (1 + 2)
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre (1 + 2)
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 76 Jahre (1 + 2)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 76 Jahre (1 + 2)
Fiktives Gebäudealter geschätzt	Entfällt
Fiktives Baujahr geschätzt	Entfällt
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	DHH: ~ 179 m <sup>2</sup> Garageanteil: ~ 18 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
– Gesamt	~ 163 m <sup>2</sup>
– Davon Wfl.	~ 148 m <sup>2</sup>
– Davon Nutzungs- und Sonstige Flächen	~ 15 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	
Wert des Zubehörs	13.000 € (Küche EG).
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	14.250 €.
Sonstige Gegebenheiten	Keine bekannt.

## Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	67.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	443.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	444.000 €

<b>Geschätzter Verkehrswert</b> (lastenfrei = ohne Berücksichtigung Abt. II, ohne Zubehör)	<b>429.000 €</b>
<b>Abzugsbeträge Abt. II</b> (bei Bestehenbleiben der Rechte)	
• Abt. II/1 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	<b>-14.500 €</b>
• Abt. II/2 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	<b>-0 €</b>
• Abt. II/3 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	<b>-14.500 €</b>
• Abt. II/4 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	<b>-0 €</b>
• Abt. II/5 (Garagennutzungsrecht)	<b>-5.100 €</b>
• Abt. II/6 (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	<b>-4.800 €</b>
• Abt. II/7 (Zwangsversteigerungsvermerk)	<b>Entfällt.</b>
<b>Zubehör (Kücheneinrichtung)</b>	<b>13.000 €</b>

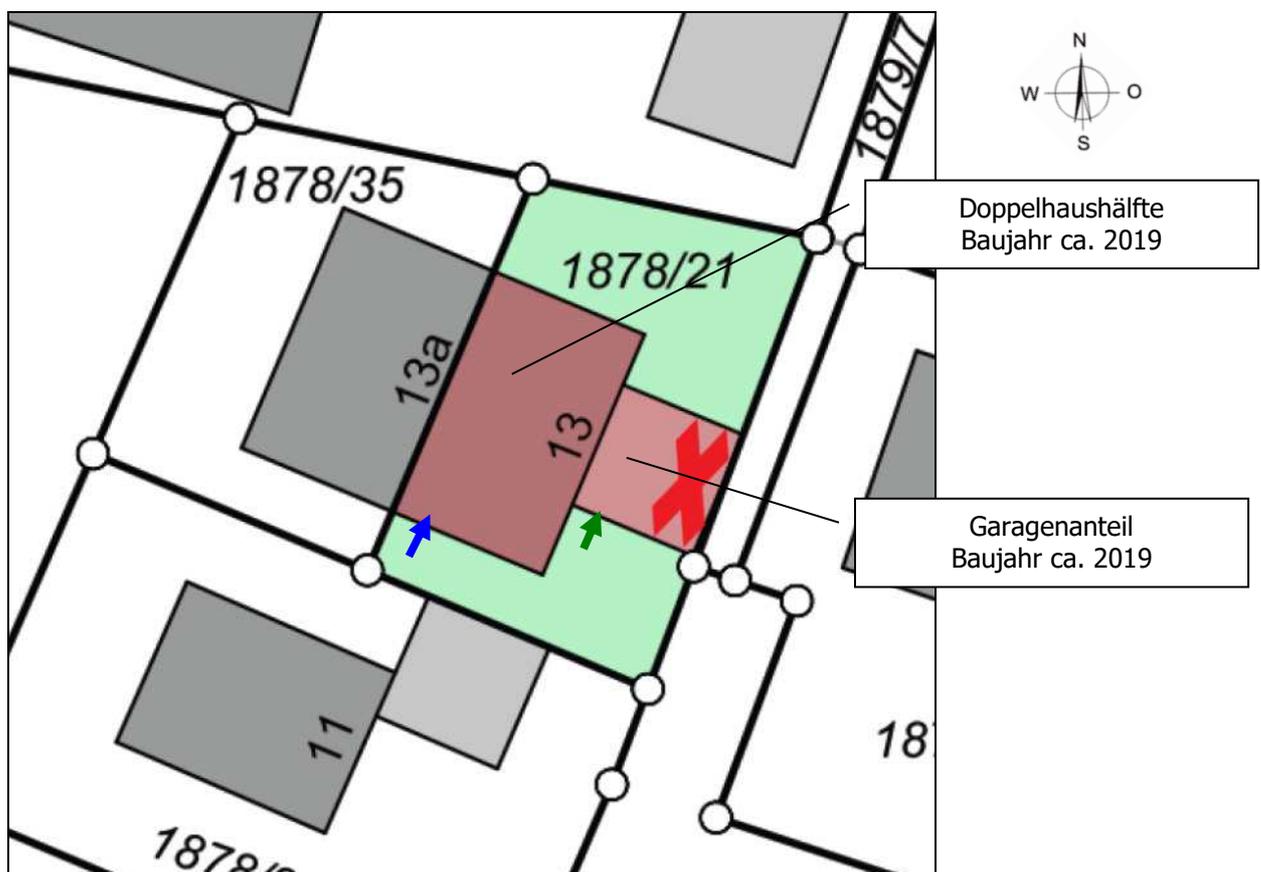
Datum 5. Dezember 2023

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage (hiervon ein hälftiger Garagenanteil z. G. der anderen Doppelhaushälfte über eine Dienstbarkeit zur Benutzung belastet (Baujahr ca. 2019), mittlere Wohnlage
- Alle Gebäudeteile vermutlich in Massivbauweise errichtet
- Mittlerer bis guter Allgemeinzustand, jedoch Verarbeitungsmängel sowie Bauschäden vorhanden
- Nutzung als Wohngrundstück
- Wohngebäude nicht unterkellert
- Objekt innen zugänglich
- Grundbuch in Abt. II mit diversen Belastungen vorgetragen

### Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

### Besondere Vorgehensweise im vorliegenden Bewertungsfall

Entfällt.

### 2.2. Auftraggeber / Eigentümer / Antragsteller

Auftraggeber (1)

Amtsgericht Amberg  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

## Eigentümer (2)

Anonymisiert.

## Verfahrensbevollmächtigte zu (2)

Entfällt.

### **2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt**

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 1878/21 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 29. August 2023 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 29. August 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

### **2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)**

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 14. November 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### **2.5. Voraussetzungen**

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierten Überprüfungen baurechtlicher/bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### **2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell

- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Diverse Bewilligungsverträge zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) des Landkreises SAD
- Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH zum 110-KV-Leitungsrecht

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin Beteiligten
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 14. November 2023 von 13:00 – 16:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 14. November 2023 von 16:00 – 17:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Anonymisiert = Eigentümer
- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Keine.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert.

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Doppelhaushälfte mit Garagenanteil  
Henry-Goffard-Straße 13  
93142 Maxhütte-Haidhof

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 29. August 2023 - Amtsgericht Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Maxhütte-Haidhof	---	5015	Maxhütte-Haidhof	1	1878/21	Ca. 281 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 281 m <sup>2</sup>

Hinweis: Herrschvermerke sind nicht eingetragen, es sind auch keine Umstände diesbezüglich bekannt.

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
5015	1	Henry-Goffard-Str. 13, Gebäude- und Freifläche	Ca. 281 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1.1	Anonymisiert	1	Auflassung, Restinformationen nicht wertrelevant
1.2	je zu ½ Anteil		

#### Zweite Abteilung

##### Lfd.-Nr. 1

Stromleitungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.-Nr. 3109, 3110 und 3115 Gemarkung Kochel, Bewilligung vom 19. Dezember 1921, eingetragen am 10. Mai 1922, Gleichrang mit Abt. II/2.

##### Lfd.-Nr. 2

Stromleitungs- und Benutzungsrecht für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 19. Dezember 1921, eingetragen am 10. Mai 1922, Gleichrang mit Abt. II/1.

##### Lfd.-Nr. 3

Stromleitungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.-Nr. 3109, 3110 und 3115 Gemarkung Kochel, Bewilligung vom 6. Januar 1922, eingetragen am 24. August 1925, Gleichrang mit Abt. II/4.

##### Lfd.-Nr. 4

Stromleitungs- und Benutzungsrecht für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 6. Januar 1922, eingetragen am 24. August 1925, Gleichrang mit Abt. II/3.

##### Lfd.-Nr. 5

Garagennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.-Nr. 1878/35; Bewilligung vom 25. Februar 2021, eingetragen 18. März 2021, Gleichrang mit Abt. II/6, Rang vor Abt. III/1.

Lfd.-Nr. 6

Geh- und Fahrt- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.-Nr. 1878/35; Bewilligung vom 25. Februar 2021, eingetragen 18. März 2021, Gleichrang mit Abt. II/5, Rang vor Abt. III/1.

Lfd.-Nr. 7

Zwangsversteigerungsvermerk (für das vorliegende Verfahren).

**Bewertung der Belastungen in Abt. II**

Alle Wertbeeinträchtigungen in Abt. II werden am Ende des Gutachtens separat ausgewiesen.

Lfd.-Nr. 1 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 1: -14.500 €**

Lfd.-Nr. 2 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht) für Freistaat Bayern

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 2: -0 €**

Lfd.-Nr. 3 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 3: -14.500 €**

Lfd.-Nr. 4 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht) für Freistaat Bayern

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 4: -0 €**

Lfd.-Nr. 5 (Garagennutzungsrecht)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 5 (Teile A und B): -5.100 €**

Lfd.-Nr. 6 (Geh – und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Wertminderung lfd.-Nr. 6: -4.800 €**

Lfd.-Nr. 7 (Zwangsversteigerungsvermerk für das vorliegende ZV-Verfahren)

Entfällt, nicht wertrelevant.

**Dritte Abteilung**

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lastet eine Buchgrundschuld auf dem Grundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld noch Auswirkung auf den zu

zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig zu informieren.

### 3.3. **Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag**

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Leerstand.

### 3.4. **Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges**

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

### 3.5. **Versicherungswerte**

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

### 3.6. **Einheitswert**

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Schwandorf wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 1878/21	194,25 €	370 %	52,50 €	2,6 ‰	20.196 €

Es sind noch offen stehende Grundsteuerbeträge bekannt (146,25 €; Fälligkeiten von Februar bis August 2023).

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 1878/21 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Maxhütte-Haidhof für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als vollständig abgerechnet (Kanal- und Wasseranschluss für Teile der Geschossfläche) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig bezahlt und abgerechnet.

Sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Ausbau der Straße

Öffentlich gewidmete Erschließungsstraße, zweispurig, guter bis neuwertiger Feindeckenzustand ohne Feindeckenausbesserungen, keine nachträgliche Feindeckenöffnungen erkennbar, normal breite Erschließungsstraße, einseitig mit Gehsteig (Gehsteig gepflastert, Betonpflaster im Halbverband), Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Granitleistensteinen vorhanden, an der Südseite grenzt der Straßenrand mit der Asphaltfläche direkt an die Anliegergrundstücke an.



Ansicht der Erschließungsstraße nach Südosten (links) und nach Nordwesten (rechts), Pfeil = Bewertungsobjekt

Öffentliche Kfz-Stellplätze:

Es sind keine konkret ausgewiesenen Kfz-Stellplätze direkt vor dem Bewertungsobjekt vorhanden (siehe vorstehende Fotos), es erfolgt überwiegend eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken, geringfügig ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Straßengrund zu rechnen.

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar:

- Keine.

### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

#### Baurecht/Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Maxhütte-Haidhof
- Rechtskraft: 11. August 2017
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP: ja (siehe 16. FNP Änderung vom 27. Oktober 2014)

- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Es existiert ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB,

- Qualifizierter B-Plan „Östlich der Regensburger Straße“
- Rechtskraft: 27. Oktober 2014
- Einstufung nach BauNVO: WA (= Allgemeines Wohngebiet)
- Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig: 0,60
- Grundflächenzahl (GRZ) zulässig: 0,35
- Bauweise: Offen (o)
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Baulinien und Baugrenzen vorhanden
- Weitere Darstellungen vorhanden

### **Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden zulässig bebaut:

- Doppelhaushälfte, somit einseitig angebautes Einfamilienhaus über EG/OG/DG nicht ausgebaut (nicht ausbaufähig, flaches Walmdach)
- Angebaute Doppelgarage über EG

Es handelt sich um baureifes Wohnbauland.

### **Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| ▪ Gebietsartcharakter      | WA (Allgemeines Wohngebiet)                 |
| ▪ Anzahl der Vollgeschosse | 2   |
| ▪ Grundflächenzahl         | Entfällt, hier nicht wertrelevant           |
| ▪ Geschossflächenzahl      | Entfällt, hier ebenfalls nicht wertrelevant |
| ▪ Bauweise                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)       |

### **Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten**

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand aufgrund des Garagenbestandes (Doppelgarage) auf dem Grundstück sowie der vorhandenen Freiflächen als erfüllt anzusehen. Es waren für beide Doppelhaushälften insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen, zwei Außenstellplätze waren auf dem Nachbargrundstück zusätzlich geplant, diese wurden nicht errichtet und abgelöst.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass eine evtl. weitere Erhöhung der Geschossfläche durch eine Umpfanung oder vorgenommene Nutzungsänderungen (Wohnraum zu Gewerberaum oder umgekehrt) zusätzliche Kfz-Stellplatzbauverpflichtungen auslösen kann. Dies kann im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Stellplatznachweise wurden oftmals an die Richtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 geknüpft (sog. ImBek.), d. h. je Wohneinheit ist gemäß Art. 52 Abs. 2 BayBO mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Die ImBek. 1978 wurde durch die „Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ über die BayBO abgelöst und gilt in Bereichen ohne Stellplatzsatzung.

Für die Stadt Maxhütte-Haidhof existiert zum WE-Stichtag eine eigene Stellplatzsatzung (von 2022). Diese sieht folgende Anforderungen vor:

Einfamilienhäuser: 2 Stellplätze

Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze je Wohnung

Die Stellplatzregelung war im B-Plan explizit nochmals angepasst worden.

### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

### **Denkmalschutz**

Entfällt.

### **Sanierungsgebiet**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

### **Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife**

Entfällt, für die Doppelhaushälfte ist ein Abbruch aufgrund des jungen Baujahres und der damit verbundenen wirtschaftlichen Weiterverwendungsfähigkeit nicht relevant.

### **Altlasten, Baugrundeigenschaften**

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

### **Überschwemmungsgebiet**

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis).

### **Wasserschutzgebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

### **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines FFH-Gebiets.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

## **4.4. Lagemerkmale**

Bundesland  
Regierungsbezirk  
Landkreis

Bayern  
Oberpfalz  
Lage im Landkreis Schwandorf

### **Makro- und Mikrolage**

Maxhütte-Haidhof ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf und liegt im Süden des Landkreises im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Die Stadt Maxhütte-Haidhof liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof, an der

westlichen Grenze zum vorderen Bayerischen Wald, 20 km nördlich von Regensburg, der Hauptstadt der Oberpfalz und 14 km südlich der Kreisstadt Schwandorf. Maxhütte-Haidhof hat 40 Gemeindeteile.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof entstand formal am 26. April 1938, indem man die Landgemeinde Ibenhann in Maxhütte umbenannte und am 1. Februar 1956 mit der Gemeinde Meßnerskreith zur neuen Gemeinde Maxhütte-Haidhof zusammenschloss. 1953 wurde die Gemeinde Maxhütte zur Stadt erhoben. Am 1. Februar 1956 fusionierte die Stadt Maxhütte mit der Gemeinde Meßnerskreith zur neuen Stadt Maxhütte-Haidhof. Im Zuge der Gebietsreform in Bayern erfolgte am 1. Januar 1972 die Eingemeindung von Leonberg und Pirkensee. Am 1. Mai 1978 wurde die Gemeinde Ponholz (Landkreis Regensburg) aufgelöst und ihr Hauptteil in die Stadt Maxhütte-Haidhof eingegliedert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem kleinen Neubaugebiet im Dreieck Bahnhofstraße, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße und Friedrich-Ebert-Straße.

## Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2022)

• Fläche des Stadtgebietes	34,69 km <sup>2</sup>
• Bevölkerungsdichte	352 Einwohner pro km <sup>2</sup>
• Einwohner	12.225

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Schwandorf	24 km
• Teublitz	5 km
• Burglengenfeld	7 km
• Schwarzenfeld	28 km
• Regensburg	28 km
• Amberg	45 km
• Weiden i. d. OPf.	61 km
• Cham	53 km
• Nürnberg	113 km
• Flughafen Nürnberg	111 km
• DB-Bahnhof	in Maxhütte-Haidhof vorhanden
• Busverkehr	Diverse Regional- und Stadtbuslinien in Maxhütte-Haidhof vorhanden

## Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Maxhütte-Haidhof 2000 bis 2030

Für Maxhütte-Haidhof wird eine stark steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Einwohner 2015: 10.941

Einwohner 2019: 11.787

Einwohner 2022: 12.225

Einwohner 2030: 12.900 (Prognose Statistisches Landesamt Bayern)

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten in einem Gebiet auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche und strukturelle Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen.

Diese Zahl ist erwartungsgemäß, da die Stadt Maxhütte-Haidhof einerseits durch das Städtedreieck, andererseits aber insbesondere durch die Nähe zu Regensburg und der Lage direkt an der Autobahn A 93 profitiert. Mit dem attraktiven Umland (Oberpfälzer Seenplatte etc.) und der sehr guten überregionalen Verkehrsanbindungspunkte (Autobahn A93 mit mehreren Anschlussstellen; AS Ponholz bzw. AS Teublitz)

bringt Maxhütte-Haidhof allgemein sehr gute Basisvoraussetzungen für eine positive Strukturentwicklung mit sich.

Maxhütte weist folgende schulische Einrichtungen auf:

- Maximilian-Grundschule Maxhütte-Haidhof
- Mittelschule Maxhütte-Haidhof
- Sonderpädagogisches Förderzentrum Maxhütte-Haidhof
- Volkshochschule im Städtedreieck, Sitz Maxhütte-Haidhof

### **Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen**

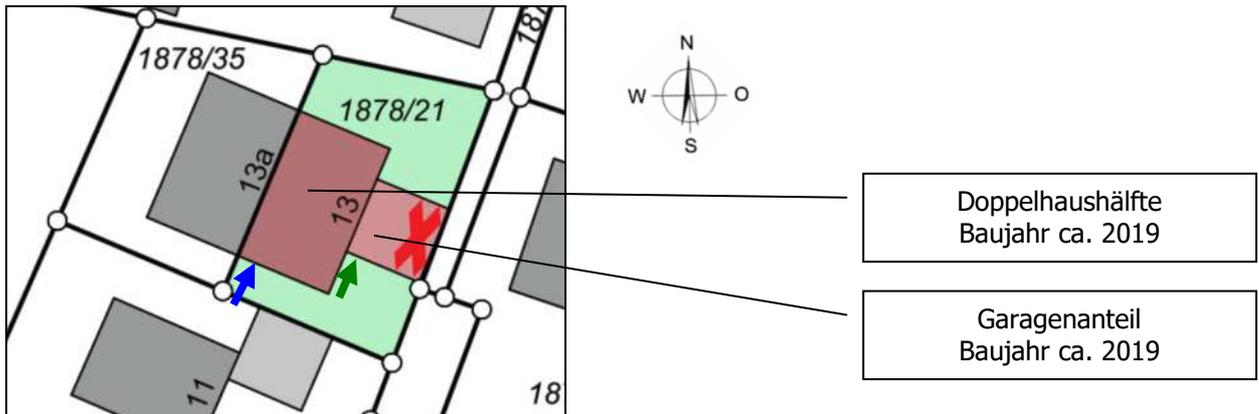
- Wohnlagequalität  
Mittlere Wohnlage in Maxhütte-Haidhof gelegen, ca. 450 m östlich der Regensburger Straße sowie ca. 50 m südlich der Bahnhofstraße gelegen, überwiegend als ruhige Wohnlagequalität einzustufen.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten  
Besondere Nahversorgung in der Hermann-Ehlers-Straße (REWE-Markt, ca. 350 m entfernt) sowie im Gewerbegebiet an der Nordgaustraße umfangreich vorhanden (ALDI, Netto, Müller Drogerie etc., ca. 1.000 m entfernt).
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Sehr kurze Entfernungen vor Ort vorhanden (Bushaltestelle ca. 400 m entfernt – Buslinie 141, 41 und 8412), fußläufig erreichbar.
- Emissionen  
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen  
Insgesamt in der Anliegerstraße sehr geringes Verkehrsaufkommen, Anwohnerverkehr, diesbezüglich ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen, durch die Lage fast direkt unterhalb der 110-KV-Leitung (siehe vorstehende Ausführungen zu Abt. II des Grundbuchs) ist mit entsprechenden Beeinträchtigungen zu rechnen (z. B. bei ungünstiger Witterung Eisfall, Schnee, Vogelkot, Schattenwurf etc.).

## **4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale**

### **Form / Oberflächengestalt**

- Grundstücksform:
  - Grob rechteckig, Nordseite leicht schräg verlaufend
  - Hauptausrichtung von Südwest nach Nordost
  - Grundsätzlich sehr gute Nutzbarkeit
  - Reihengrundstück
  - Straßenanschluss an der Südostseite
  - Gemeinsame Zufahrt auf dem Grundstück mit dem Nachbargebäude
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
- Oberflächengestalt:
  - Nahezu eben, nach Nordosten leichte Hangneigung erkennbar
  - Direkt am Straßenanschluss ist kein erwähnenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.

## Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

## Abmessungen

- Straßenanschlussseite Henry-Goffard-Straße (Südosten) ~ 6,5 m
- Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) ~ 14 m
- Höhe über NN ~ 409 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

## Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Südosten direkt über die Erschließungsstraße Henry-Goffard-Straße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich.
- Hauptgebäudezugang (blauer Pfeil) von Südosten aus traufseitig gegeben.
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt vorhanden (z. B. Geh- und Fahrrecht, siehe Bemerkungen unter Bereich Grundbuch Abt. II).

## Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substantielle Risse waren augenscheinlich nicht festzustellen, daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und dem tatsächlichen Baualter von ca. 4 Jahren wird von möglichen weiteren Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

## 5. Gebäude und Anlagen

### 5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und kann wie folgt wiedergegeben werden:

2019: Bauantrag Errichtung Doppelhaus mit Doppelgarage (lt. Telefonat Bauantrags-Nr. 672/2019 → Landratsamt Schwandorf)

Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen sind baujahresbedingt nicht zu erwarten bzw. bekannt.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

##### Doppelhaushälfte

- Einseitig angebaute Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss (nicht ausbaufähig)
- Doppelgarage südöstlich angebaut (EG)

##### Kellergeschoss

- Entfällt, nicht unterkellert.

##### Erdgeschoss

- Eingangsbereich südwestseitig
- Diele/Windfangbereich
- Haustechnik-/Lagerraum
- Gäste-Bad mit Dusche/WC
- Zugang zu offene Küchenlösung, Essen/Wohnen
- Zugang zur Terrasse vom Essbereich aus vorhanden
- Treppenhauszugang zum Obergeschoss

##### Obergeschoss

- Mittig liegender Dielenbereich mit Zugang zu allen Räumen im Obergeschoss
- Bad mit Wanne/Dusche/WC/Waschbecken
- Kleinzimmer (unter 10 m<sup>2</sup> Wfl.), als Ankleide nutzbar
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2

##### Spitzbodengeschoss

- Nicht ausgebaut (wegen sehr geringer Raumhöhe nicht ausbaufähig)

##### Weitere Gebäudeteile (Doppelgarage)

- Garagenanteil nordwestseitig
- Angebaute Massiv-Doppelgarage über EG
- Kein Kellergeschoss
- Erdgeschoss zwei Kfz-Stellplätze
- Rückwärtiger Zugang zum Garten über eine Zugangstür möglich

##### Hinweis:

Die Doppelhaushälfte besitzt auch aufgrund des geringen Baualters eine zeitgemäße und moderne Grundrisskonzeption und entspricht voll den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum. Die

offene Grundrisslösung mit Kochen/Essen/Wohnen wird seit fast 25 Jahren überwiegend realisiert, dies dürfte auch für die Zukunft gelten. Das Erdgeschoss hat zudem ein eigenes Gäste-Bad. Das Obergeschoss ist zweckmäßig und zum WE-Stichtag üblich mit einem Schlafzimmer, 2 x Kinderzimmer sowie einem Bad mit Wanne/Dusche/WC sowie einem Ankleideraum ausgestattet. Die lichten Geschosshöhen sind gemäß örtlichem Laseraufmaß bzw. Planunterlagen zeitgemäß (ca. 2,49 – 2,59 m). Durchgangszimmer sind nicht vorhanden, Querlüftung ist möglich. Ein wesentlicher Instandhaltungssau ist nicht erkennbar, jedoch sind ein kleinerer Instandhaltungssau sowie Ausführungsmängel erkennbar (siehe Punkt Baumängel und Bauschäden).

Als großer Nachteil ist neben der Situation der 110-KV-Leitung die Ausrichtung der Hauptwohnräume im Erdgeschoss zu nennen (Wohnen/Essen/Kochen sind nach Nordosten ausgerichtet, lediglich ein zweiflügeliges Fenster ist nach Südosten ausgerichtet). Zudem befinden sich die Gartenflächen an der Nordostseite. Die fehlende Unterkellerung ist ein weiterer Nachteil.

### Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden gemäß Laseraufmaß geschätzt, es handelt sich um Fertigmaße. Die direkt vom Wohnhaus zugängliche und nicht überdachte Terrasse wird mit 25 % der Grundfläche angerechnet.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Fläche nach WoFIV [m <sup>2</sup> ]
<b>ERDGESCHOSS</b>						
Wfl. EG						73,69
<b>OBERGESCHOSS</b>						
Wfl. OG						67,49
Terrasse EG	7,78	3,90	0,50	15,17	0,25	3,79
	7,78	3,15	0,50	12,25	0,25	3,06
Garage			1,00			
Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV						148,03 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet						Ca. 148 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Wohnfläche lt. vorliegender Planunterlagen beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>.

### Nutzungs- und sonstige Flächen

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]
Garagenanteil EG	5,55	2,77	15,37	15,37
Nfl. etc. Garagenanteil				15,37
Nutzungsfläche				15,37 m <sup>2</sup>
Gerudnet				Ca. 15 m <sup>2</sup>

### Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche) – hier Überprüfung über EG

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Planunterlagen, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Erdgeschoss: Lt. Planunterlagen ca. 2,55 (gemessen ca. 2,57 m – 2,59 m).
- Obergeschoss: Lt. Planunterlagen ca. 2,51.
- Dachgeschoss: Nicht wertrelevant, da sehr niedrige Raumhöhe (flaches Walmdach)

### Lichte Kniestockhöhen in den Dachgeschossebenen

Entfällt.

### Gebäudedaten Nebengebäude (Garagenanteil)

- Garagenfläche Garagenanteil Erdgeschoss: ca. 15,4 m<sup>2</sup> (lt. Aufmaß).
- Durchfahrtsbreite innen: ca. 2,47 m
- Durchfahrtshöhe innen: ca. 2,18 m

### Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Planunterlagen)

- Zugang/Zufahrt (Pflaster): ~ 60 m<sup>2</sup>
- Firsthöhe Doppelhaushälfte: ~ 7,00 m
- Firsthöhe Garagenanteil: ~ 2,95 m
- Traufhöhe Doppelhaushälfte: ~ 5,80 m

### Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen.

Gemäß DIN 277 (2016) ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]
BGFa - EG	12,00	7,45	89,40
BGFa - OG	12,00	7,45	89,40
Summe			
Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)			179 m <sup>2</sup>

#### Garagenanteil

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]
Garagengebäude (50 % anteilig)			
BGFa - EG	5,90	3,00	17,70
Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)			18 m <sup>2</sup>

## 5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

### Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen bzw. ggf. aus Angaben der Eigentümer.

## Doppelhaushälfte

Fundament	Nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente.
Keller-/ Außenwände	KG: Entfällt, da nicht unterkellert. EG bis DG: Vermutlich Ytong-Mauerwerk o. ä., lt. Pläne 36,5 cm stark.
Fassaden	Verputzt und gestrichen.
Innenwände	Massivbauweise, vermutlich identisch zu den Außenwänden, Innenwandstärken gemäß Pläne ca. 11,5 cm bzw. 17,5 cm.
Kamine	Beim Ortstermin nicht einsehbar, kein Kamin erkennbar (auch nicht in den Planunterlagen, kein Schwedenofen o. ä. vorhanden).
Decken	Vermutlich Stahlbetondecken.
Dach	Walmdachstuhl (lt. Pläne Dachneigung ca. 10 Grad) mit Betondachsteineindeckung, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, sichtbare Sparren-/Pfettenköpfe (Dachunterseite sowie Sparren-/Pfettenköpfe anthrazit gestrichen), Dachrinnen und Regenfallrohre mit Titanzinkblech, keine Schneefanggitter, keine Dachgauben, Garage als Flachdach ausgeführt, Dacheindeckung mit Trapezblech (grau/anthrazit, undichter Bereich durch starker Wassereintritt im Innenbereich vorhanden), Attika mit baugleichem Blechmaterial eingelech, innen liegende Entwässerung mit wandseitigem Regenfallrohraustritt, Garagengebäude ebenfalls mit Holzdachstuhl.
Treppen	
▪ Innentreppen	EG zu OG: Betontreppe, im Antritt gerade, im Austritt viertelgewendelt, gerade, einläufig, Rechtstreppe. OG zu DG: Holzfalttreppe mit Falltüre.
▪ Außentreppen	Nicht vorhanden.
Türen	Holzfuerniertüren an Holzfuernierzargen, Haustüre vermutlich als Aluminiumtüre mit Isolierverglasung, beidseitig Glaselemente, Garage mit rückseitiger Metall-/Blechtür.
Tore	Garagensektionaltor als Einzelgaragentor (anthrazit), elektrische Garagensteuerung.
Fenster	Kunststofffenster (anthrazit) mit vermutlich Dreifach-Isolierverglasung, überwiegend Dreh-/Kipp-Beschläge, Kunststoff-Rollläden (elektrisch), Innenfensterbänke Natur-/Kunststeinware bzw. teilweise gefliest, Außenfensterbänke Aluprofile.
Bodenbeläge	KG: Entfällt, kein KG vorhanden. EG: Granit-/Natursteinfliesen, Bad gefliest. OG: Granit-/Natursteinfliesen, Bad gefliest. DG/Spitzboden: Dämmungslage.
Wandbehandlung	Sanitärräume überwiegend halbhoch, teils raumhoch gefliest (EG), Bad im OG raumhoch gefliest, sonstige Wohnräume verputzt und gestrichen, Küche teilweise mit Arbeitsplattenpaneel als Spritzschutz verkleidet. Garage im Innenbereich
Deckenbehandlung	Verputzt und gestrichen.

- Sanitäranlagen** EG: Gäste-Bad, Waschtischmöbel mit zwei Schüben, Aufsatzwaschtisch (Keramik) sowie Einhebelmischbatterie (EHMB) mit KW-/WW-Anschluss, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplattengarnitur mit Spartaste, WC-Sitz, bodengleiche Dusche mit am Boden Riemchenverfliesung, Brausegarnitur mit EHMB mit KW-/WW-Anschluss, wandseitig montierter Deckenbrause sowie zusätzlicher Brause mit Brauseschlauch, gefliester Ablagebereich.  
 OG: Hauptbad, Waschtischmöbel mit zwei Schüben, Aufsatzwaschtisch (Keramik) sowie Einhebelmischbatterie (EHMB) mit KW-/WW-Anschluss, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplattengarnitur mit Spartaste, WC-Sitz, bodengleiche Dusche mit am Boden Riemchenverfliesung, Brausegarnitur mit EHMB mit KW-/WW-Anschluss, wandseitig montierter Deckenbrause sowie zusätzlicher Brause mit Brauseschlauch, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit EHMB mit KW-/WW-Anschluss, gefliester Ablagebereich.  
 Küche mit den üblichen Sanitäranschlüssen für Spüle, Geschirrspüler etc.  
 Wasseranschluss außen zur Gartenbewässerung vorhanden (Nordseite)
- Heizungsanlage** Luft-Wärmepumpe elco (Modell nicht genau bekannt, vermutlich Modellreihe Split.2 mit möglicher Leistung von 4 bis 15 kW, vermutlich sogar Luft-Wasser Split Wärmepumpe), Fußbodenheizung im gesamten Haus (EG und OG).
- Elektroausstatt.** Gute elektrische Ausstattung wird angenommen, da augenscheinlich eine Steuerung für BUS-System vorhanden ist, zum WE-Stichtag ist daher von einem zeitgemäßen bis guten Ausstattungsstandard (Steckdosen, Lichtauslässe etc.), auszugehen, LAN-Verkabelung teilweise vorhanden.
- Außenanlagen** Zufahrtbereich befestigt (Betonpflaster Halbverbandverlegung), Entwässerungsrinne zum Straßenrand (Eisen verzinkt), Grundstück teilweise mit niedrigem Mauerbereich mit Blechabdeckung eingefriedet, teilweise mit Holzschichtschutz eingefriedet, Terrasse befestigt (Betonpflaster Halbverbandverlegung, starker Unkrautbewuchs), Grundstück Grünanlagen gartenseitig ungepflegter Rasenbereich, ansonsten keinerlei Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

**Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)**

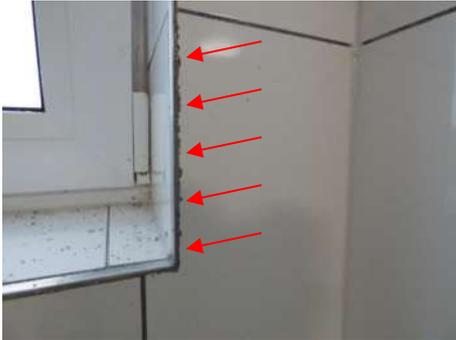
Terrasse EG	3.000 €
Sichtschutz zum westlichen Nachbarn	1.000 €
Sichtschutz zum nördlichen Nachbarn	500 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	4.500 €

**5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden**

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund des geringen Baualters (ca. 4 Jahre in einem augenscheinlich guten bis sehr guten baulichen Zustand befindet. Das Gebäude weist keine Baumängel und Bauschäden auf, die laufende Instandhaltung wurde jedoch geringfügig nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt (siehe unten). Allerdings sind augenscheinlich diverse Ausführungsmängel festgestellt worden, welche teilweise Baumängel und Bauschäden (Baumangelfolgeschaden) ausgelöst haben. Das Objekt dürfte energetisch noch weitgehend den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum genügen.

Folgender Instandhaltungsstau wurde festgestellt:

- Stark ungleichmäßige Fliesenschnitte sowie asymmetrische Fliesenanordnungen in Dusche (unharmonischer Gesamteindruck)



Mangelhafter Fliesenschnitt Bad EG



Mangelhafter Fliesenschnitt Bad EG



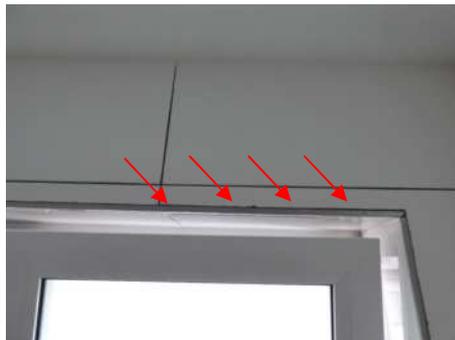
Mangelhafter Fliesenschnitt Bad EG



Unsaubere Fliesenordnung Wand Dusche Bad EG



Unsaubere Fliesenordnung Bad OG



Mangelhafter Fliesenschnitt Bad EG



Mangelhafter Fliesenschnitt Bad EG



Unsaubere Fliesenordnung Wand Dusche Bad OG

- Ungepflegte Außenanlagen, Pflasterflächen Terrasse mit stärkerem Unkrautbewuchs



- Undichtes Dach Garagengebäude



Wassereintritt im Dachbalkenbereich



Dachflächenansicht



Ablaufbereich Regenrinne



Detailansicht unsaubere Verbindungsnahte Trapezblech

- Wespennebstbefall Fenster/Rollladenkasten Bad EG

## Grobe Kostenschätzung

### Sanitäranlagen

Das Bewertungsobjekt gibt aufgrund seines Baujahres, aber auch aufgrund der vorhandenen Gebäudeausstattung und Objektcharakteristik einen gewissen Standard vor, welcher durch die unsauber gefliesten Sanitärräume nicht erfüllt wird. Insbesondere die unsauberen Fliesenarrangements (asymmetrische Anordnungen bei Wandanordnungen der Fliesen) und die stark unsauberen Fliesenschnitte entsprechen nicht dem Stand der Technik und sind nicht Stand der Technik. In der Regel wird die Anordnung der Fliesen von einer Fachfirma vor Verlegung ausgemessen und die möglichst symmetrische Anordnung der Fliesen in Abhängigkeit von den Sanitärpositionen vor der Verlegung geprüft, dies ist hier augenscheinlich nicht passiert. Das Ergebnis ist ein unharmonisches Fliesenbild an den Wänden in Bezug auf die Anordnungen in Dusche, WC und Waschbeckenpositionen.

Aus der Sicht des SV ist zumindest ein größerer Teil der Wandfliesen zu entfernen und die Fliesenposition

in Bezug auf die Einrichtungsgegenstände neu zu bestimmen. Inwieweit auch die Bodenfliesen entfernt werden müssen oder nur Teile der Wandfliesen entfernt werden müssen, konnte der SV nicht bestimmen, hierzu wäre umfangreiche Maßarbeiten und Alternativüberlegungen notwendig.

Der SV setzt für die Bäderinstandsetzung pauschal folgende Beträge an (eigene Erfahrungswerte aus eigenen Baumaßnahmen):

Bad EG: 5.000 €

Bad OG: 5.000 €

#### Dachundichtigkeit Garagengebäude

Für die Dachundichtigkeit des Garagengebäude wird ein Pauschalbetrag von 3.000 € eingestellt.

#### Ungepflegte Außenanlagen

Für die Grundpflege der Außenanlagen (Grünbereich) sowie die nachhaltige Entkrautung des Terrassenbelags wird ein Pauschalbetrag von 1.000 € berücksichtigt.

#### Wespennestbefall

Kostenansatz: 250 €

#### **Kostenansatz gesamt: 14.250 €**

Es wurden noch weitere kleinere Mängel festgestellt, welche jedoch im Rahmen der üblichen Instandhaltung liegen (z. B. unsaubere Wandanschlüsse Fensterbänke). Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass vom SV keinerlei Funktionsprüfungen oder Gewerkeüberprüfungen vorgenommen wurden.

### **5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2023	
Baujahr	2019	
Tatsächliches Alter des Gebäudes	4 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
„Rechnerische“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	76 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		76 Jahre

### **5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale**

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### **5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale**

#### Positive Objektmerkmale

- Baulich aktuelles und den allgemeinen Anforderungen an Wohngebäude entsprechende Gebäudesubstanz
- Überwiegend gepflegtes Wohngebäude, jedoch mit erkennbaren Instandhaltungsstau
- Wohngebäude bzgl. Konzeption zeitgemäß (Raumaufteilung, Raumhöhen)
- Relativ ruhige Wohnlage in Maxhütte-Haidhof (nur Anwohnerstraße)
- Bäder mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Moderne Kochen/Essen/Wohnen Lösung

- Garage(nanteil)
- Konventionelle Massivbauweise mit 36,5 cm Außenmauerwerk
- Ansprechende Architektur (Walmdach mit zwei Vollgeschossen)
- Ausreichende Wohnflächengröße (ca. 148 m<sup>2</sup>)

#### Negative Objektmerkmale

- Ungepflegte Außenanlagen
- Keine Unterkellerung
- Teils unsaubere Gewerkauführung (Sanitäranlagen)
- Diverse Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Gebäude befindet sich fast direkt unterhalb einer 110-KV Überlandleitung
- Himmelsausrichtung des Gebäudes ist im Erdgeschoss teilweise sehr ungünstig (Wohnen/Essen/Kochen sind nach Nordosten ausgerichtet, lediglich ein zweiflügeliges Fenster ist in diesem Großraum nach Südosten ausgerichtet, die Belichtung ist entsprechend als mäßig zu beurteilen)

## 6. Wertermittlung

### 6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

### 6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### 6.3. Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichswerten geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden. Für das Gebiet des Bewertungsobjektes sind für den Unterzeichner keine zeitnahen, zum Vergleich geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl bekannt.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

#### **Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert**

Vom örtlichen Gutachterausschuss des Landkreises Schwandorf ist für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert wie folgt ausgewiesen worden - Stichtag: 1. Januar 2022:

- Bauflächen für Mischnutzung (M)
- Bodenrichtwert Nr. 9001
- Inkl. Erschließungsbeitrag = erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
- Baureifes Land (B)
- Geschosszahl: II
- GFZ: Nicht veröffentlicht
- Bauweise: Nicht veröffentlicht
- Abweichende Bauweise: Nicht veröffentlicht
- Grundstücksflächenabhängigkeit: Nicht veröffentlicht
- Bodenrichtwertangabe: 190 €/m<sup>2</sup>

#### Kurzübersicht

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Das Wertermittlungsgrundstück weist aus der Sicht des SV keine weiteren erkennbaren Abweichungen vom bodenrichtwerttypischen Grundstück auf. Der Abzug für die Fremdnutzung der Garagengrundfläche (Abt. II) erfolgt separat am Ende des Gutachtens. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks kann daher wie folgt geschätzt werden:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bodenwert ungerundet

67.068 €

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 281 m<sup>2</sup> zum WE-Stichtag 14. November 2023 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet

67.000 €

## 6.4. Sachwert

Sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### Sachwert vor Marktanpassung

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung 447.155 €

### Sachwertfaktor (allgemeine Hinweise)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

#### A) Möglicher Marktanpassungsfaktor

Sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		433.740 €
Gerundet		434.000 €

#### B) Vergleichsfaktor Marktbericht

Sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bodenwert		67.068 €
Möglicher Verkehrswert		440.158 €

#### C) Vergleichsfaktor/Gebäudewertanteile - Auswertung von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses

Sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bodenwert		67.068 €
Möglicher Verkehrswert		456.518 €

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Daraus folgt:

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung 442.683 €

Auf Basis der vorstehenden Auswertungen wird der vorläufige Sachwert nach Marktanpassung (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) wie folgt geschätzt:

**Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2023) 443.000 €**

## 6.5. Ertragswert

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

#### Mietmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

#### Kaufmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

#### Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte, einschließlich besonderer Vergütungen.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Rohertrag mtl. geschätzt	1.350,23 €	
Rohertrag jhrl. geschätzt		16.201 €

#### Bewirtschaftungskosten

##### Verwaltungskosten

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

##### Instandhaltungskosten

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

##### Mietausfallwagnis

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Zusammenfassend lassen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt darstellen:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bewirtschaftungskosten gesamt $\Sigma$	21,75 €/m <sup>2</sup>	20,91 % ROE	3.388 €
--	------------------------	-------------	---------

## **Liegenschaftszinssatz (LSZ)**

Umfangreiche Hinweise sowie Vergleichspreisauswertung siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Zusammenfassend hält der Sachverständige im Hinblick auf die vorhandenen Vergleichspreise und aus Erfahrungswerten bei anderen Bewertungen ähnlich gelagerter Fälle einen LSZ von 2,50 % für die zu bewertende Immobilie durchaus als marktkonform und vertretbar.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### Liegenschaftszinssatzmodell

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Liegenschaftszinssatz geschätzt 2,50 %

## **Ertragswertermittlung**

Der Ertragswert nach Marktanpassung lässt sich gemäß den vorstehenden Ausführungen wie folgt darstellen:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung 444.309 €

### Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Aus diesem Grund kann der oben testierte als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

**Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2023) 444.000 €**

## 7. Grobschätzung Zubehör (Küche)

Lt. Eigentümer befindet sich im Erdgeschoss eine Einbauküche mit einem groben Anschaffungswert (inkl. Geräte) von ca. 20.000 €. Für diese Küche wird in Abhängigkeit vom anzunehmenden Alter (ca. 4 Jahre) ein Zeitwert grob wie folgt geschätzt:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung wird mit ca. 13.000 € grob eingeschätzt.

## 8. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	443.000 €
Ertragswert marktangepasst	444.000 €

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Bewertungsfall insgesamt zu berücksichtigen (Lasten in Abt. II werden aufgrund der Bewertung im Zwangs-/Teilungsversteigerungsverfahren separat ausgewiesen):

Ausgangswert (Mittelwert beider Verfahren)	443.500 €
BoG 1: Erstellung Energieausweis (bedarfsorientiert, Energieausweis wurde nicht vorgelegt)	-500 €
BoG 2: Instandhaltungsstau/Baumängel und Bauschäden	-14.250 €
Gesamtsumme BoG 1-2	-14.750 €

### **Verkehrswertschätzung**

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Verkehrswert ungerundet	428.750 €
-------------------------	-----------

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

**Verkehrswert** (ohne Zubehör, ohne Berücksichtigung Lasten Abt. II = „lastenfrei“) **429.000 €**  
(i. W.: Vierhundertneunundzwanzigtausend Euro)

**Wertrelevantes Zubehör** (Küche EG) **13.000 €**

### **Grundbuch, Lasten in Abt. II**

Lfd.-Nr. 1 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	-14.500 €
Lfd.-Nr. 2 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht) für Freistaat Bayern	-0 €
Lfd.-Nr. 3 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht)	-14.500 €
Lfd.-Nr. 4 (Stromleitungs- und Benutzungsrecht) für Freistaat Bayern	-0 €
Lfd.-Nr. 5 (Garagennutzungsrecht)	-5.100 €
Lfd.-Nr. 6 (Geh – und Fahrrecht/Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	-4.800 €
Lfd.-Nr. 7 (Zwangsversteigerungsvermerk für das vorliegende ZV-Verfahren)	<u>Entfällt, nicht wertrelevant.</u>

Weiteres Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

## 9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

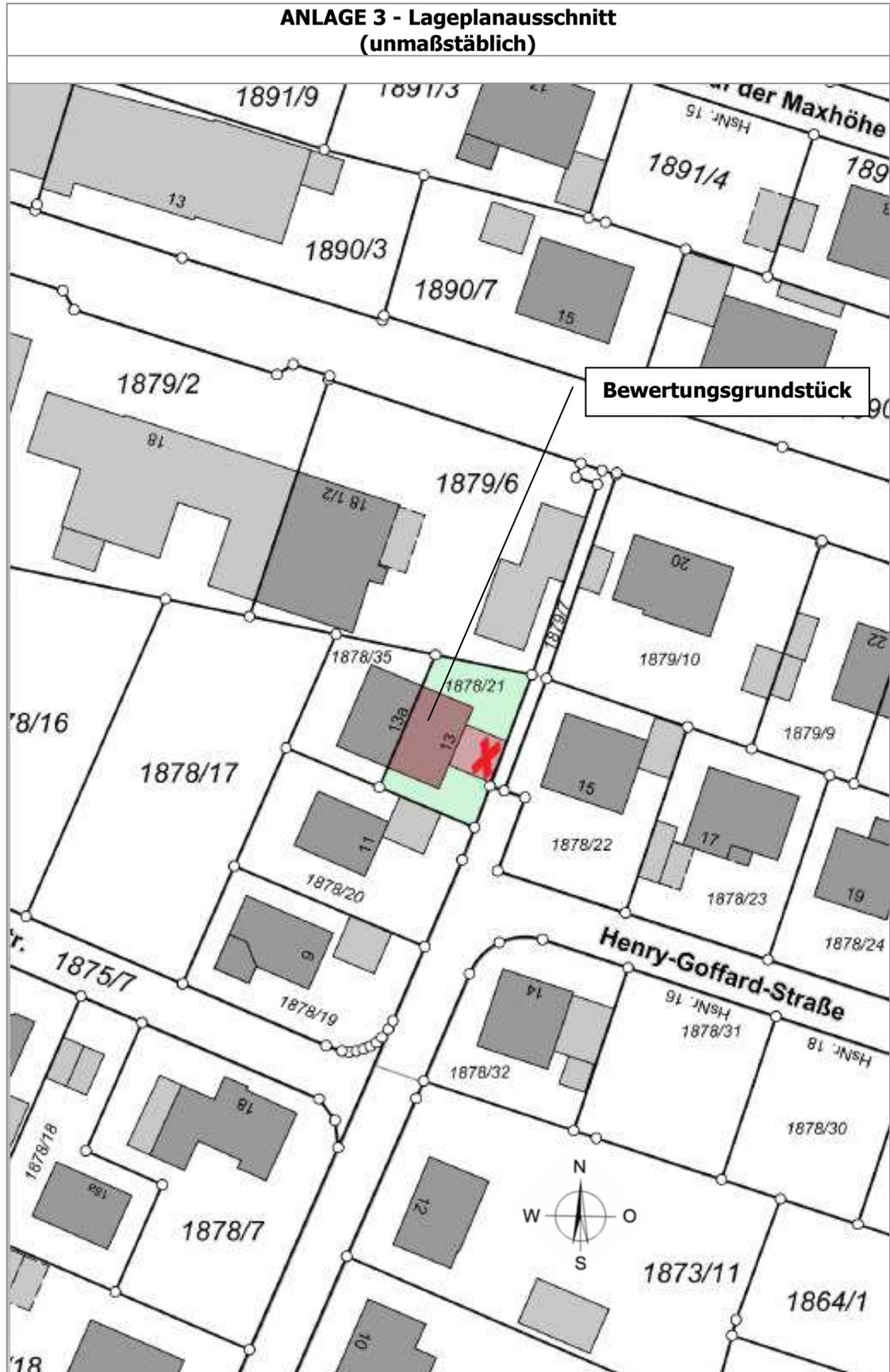
ANLAGE 4 – Gebäudeansichten/-schnitte/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos

### ANLAGE 1 - Landkarte



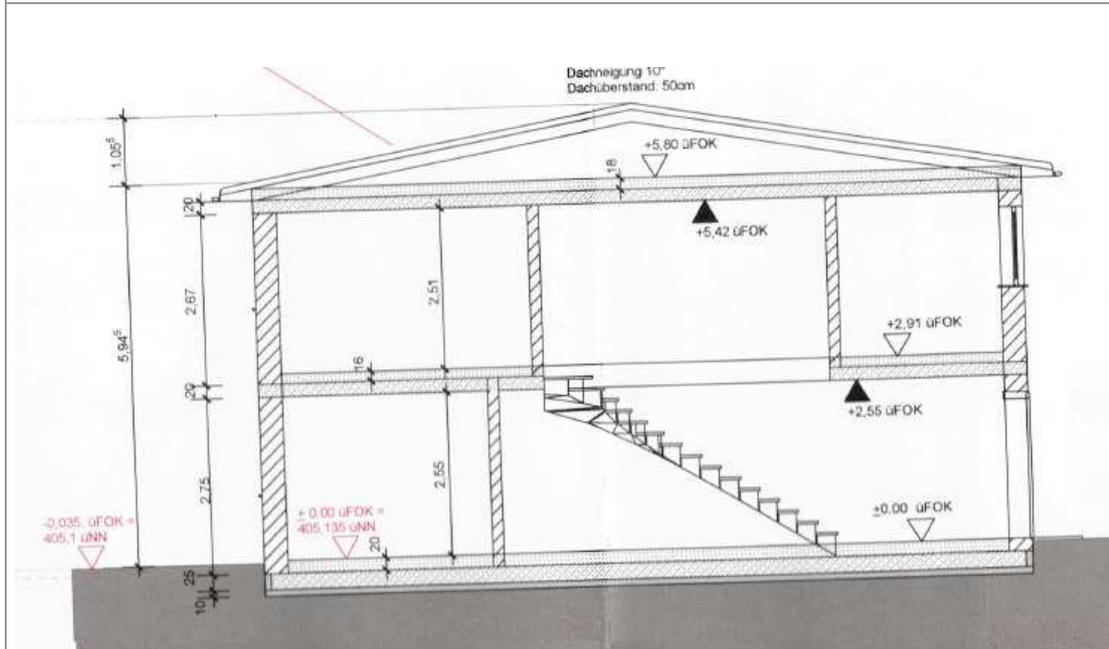




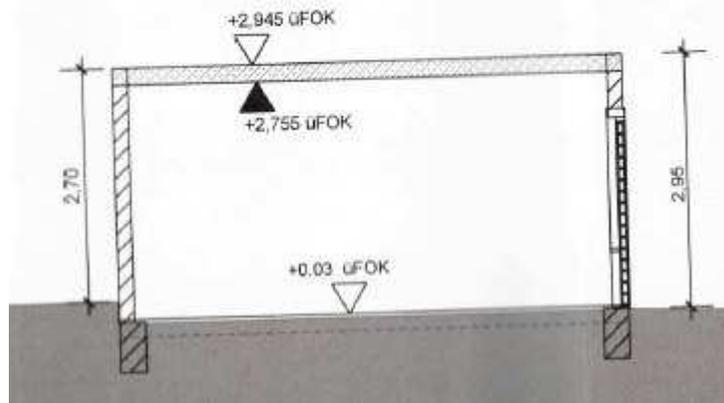
### ANLAGE 4 Gebäudeansichten



### ANLAGE 4 Gebäudeschnitte



## Schnitt B-B

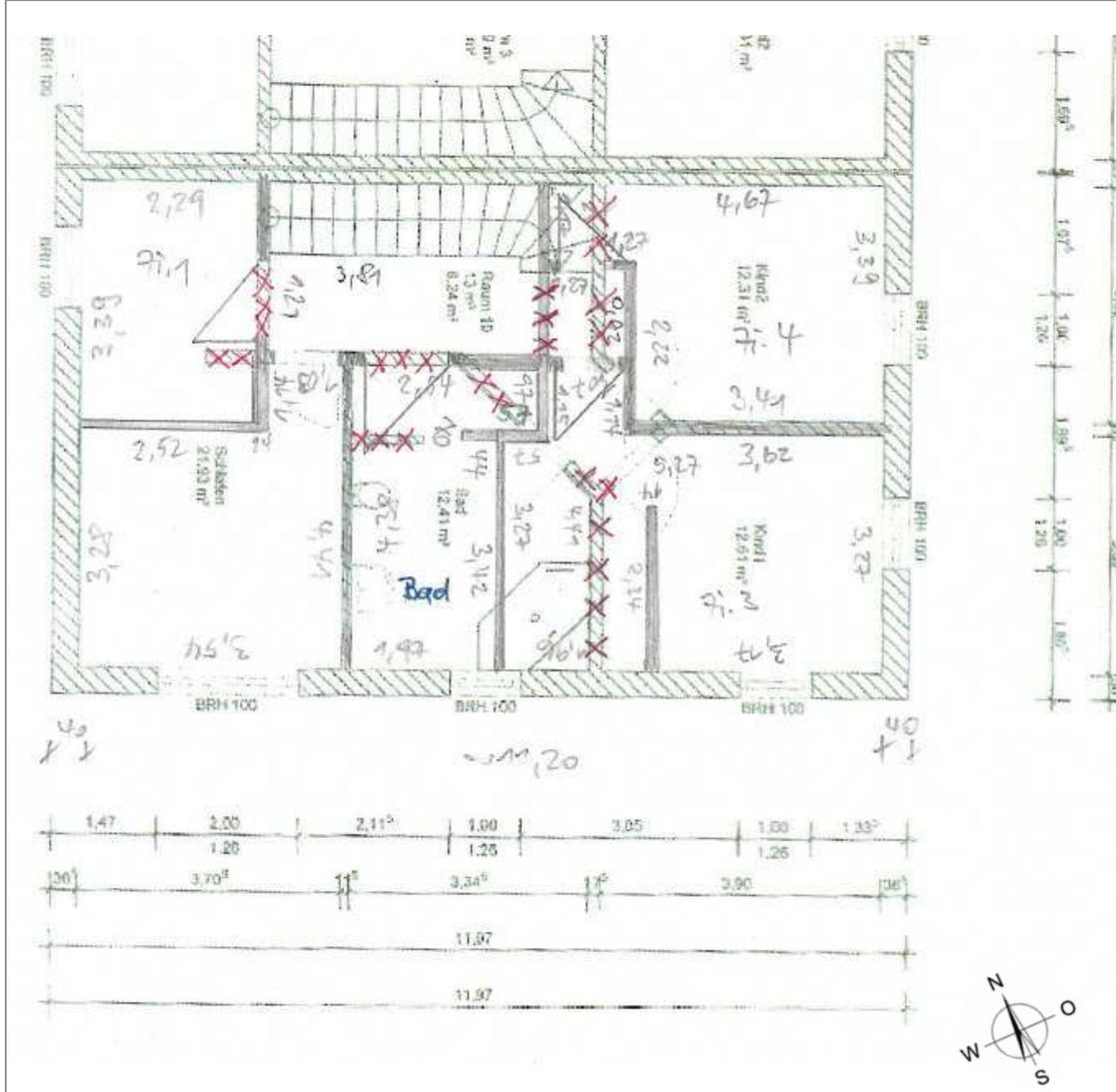


<b>ANLAGE 4</b> <b>Gebäudegrundriss KG</b>
Entfällt, da nicht unterkellert.

**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss EG**



**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss OG**



**ANLAGE 5 - Objektfotos**

Bild 1



Gesamtaußenansicht von Südosten (Straßenseite)

Bild 2



Gesamtaußenansicht von Nordosten (Straßenseite)

Bild 3



Gartenansicht

Bild 4			
		Ansicht Wärmepumpe	
Bild 5			
		Dachansicht Garagengebäude	
Bild 6			
		EG: Eingangsbereich	

Bild 7			
		EG: Eingangsbereich	
Bild 8			
		EG: HWR-Raum (im Plan ursprünglich als Bad dargestellt)	
Bild 9			
		EG: HWR-Raum – Stromhausanschluss	

Bild 10	
	EG: HWR-Raum
Bild 11	
	EG: Badansicht (im Plan als HWR-Raum dargestellt)
Bild 12	
	EG: Badansicht

Bild 13	
	EG: Badansicht
Bild 14	
	EG: Badansicht
Bild 15	
	EG: Wohnen/Essen/Kochen

Bild 16			
		EG: Wohnen/Essen/Kochen	
Bild 17			
		EG: Wohnen/Essen/Kochen	
Bild 18			
		Treppenaufgang von EG zu OG	

Bild 19			
		OG: Flurbereich	
Bild 20			
		OG: Badansicht	
Bild 21			
		OG: Badansicht	

Bild 22	
	OG: Badansicht
Bild 23	
	OG: Zimmerbeispiel
Bild 24	
	OG: Zimmerbeispiel

Bild 25			
		Spitzbodenansicht (nicht begehbar)	
Bild 26			
		Elektrische Steuerung Garagentor	
Bild 27			
		Innenansicht Garagenanteil	